



Koblenz – Magnet am Deutschen Eck:
Die Stadt zum Bleiben.

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	BV/0300/2017		Datum:	08.06.2017
Baudezernent				
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung		Az:	01450-17 (Bl)
Gremienweg:				
29.08.2017	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen	☐ mehrheitlich ☐ Kenntnis ☐ vertagt	☐ ohne BE ☐ abgesetzt ☐ geändert
	TOP öffentlich	☐ Enthaltungen	☐ Gegenstimmen	
Betreff:	Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre für den Bereich des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 201 "Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe" (§ 14 (2) BauGB)			

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung stimmt für das nachgenannte Vorhaben einer Ausnahme von der bestehenden Veränderungssperre für den zukünftigen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe“ zu.

(§ 14 (2) BauGB)

Antragseingang	22.05.2017						
Vorbescheid erteilt	nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein						
Vorhabensbezeichnung	Vorfrage bzgl. Errichtung eines Wohngebäudes mit 1 - 2 Seniorenwohnungen						
Grundstück/Straße	Karl-Friedrich-Goerdeler-Straße 3						
Gemarkung	Pfaffendorf						
Flur	5						
Flurstück	95/166						

Begründung:

Der Bauherr plant die Errichtung eines Wohnhauses mit ein bis zwei Wohneinheiten, davon gegebenenfalls 1 bis 2 Wohnungen für Senioren.

Das Vorhaben befindet sich im Bereich einer gem. §§ 14, 16 und 17 Baugesetzbuch – BauGB - beschlossenen Veränderungssperre. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre deckt sich mit dem Geltungsbereich des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe“. Die satzungsgebende Intention stellt hierbei auf den Erhalt sowie die Entwicklung des Gebietes unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Charakteristik ab. Bauliche

Bestandserweiterungen/-ergänzungen als auch verträgliche Nachverdichtungsmaßnahmen durch Neubauten unter Beachtung der vorhandenen landespflegerischen Qualitäten, Erhalt bzw. Stärkung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und die funktionale Anpassung der vorhandenen Erschließungsflächen werden zusammenfassend als Ziele des zukünftigen Bebauungsplanes genannt.

Gemäß § 3 der v. g. Satzung zur Veränderungssperre dürfen

1. Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Ausnahmen dürfen zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die beantragte bauliche Nachverdichtung entspricht in seiner Art der in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhandenen Nutzung. Das geplante Maß der baulichen Nutzung fügt sich in das städtebauliche Wohnumfeld mit Bezug auf seine Anzahl von Vollgeschossen und baulichen Höhe ein. Auch die vorgesehene überbaute Grundfläche und Lage des Vorhabens auf dem Baugrundstück entspricht der Umgebungsbebauung. Die Erschließung ist gesichert.

Das Vorhaben lässt keinen Widerspruch zu den Zielen des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes oder ein Entgegenstehen überwiegender öffentlicher Belange erkennen. Es ist nicht zu befürchten, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben wesentlich erschwert oder unmöglich gemacht wird.

Anlagen:

- amtlicher Lageplan
- Luftbild
- Lageplan
- Schnitt